Image not found or type unknown

QUELLES POSSIBILITES POUR RETARDER LE PARTAGE ?

publié le **27/01/2014**, vu **4372 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

L'indivision est toujours une situation délicate en cas de conflit. Dans quatre hypothèses bien précises, des indivisaires, tels que des héritiers peuvent se trouver privés du droit de demander le partage.

Dans quatre hypothèses bien précises, des indivisaires, tels que des héritiers peuvent se trouver privés du droit de demander le partage.

I- Le sursis au partage ordonné par le juge

Dès lors que la réalisation immédiate du partage risque de porter atteinte à la valeur du bien indivis, une demande de sursis au partage peut être sollicitée en justice.

L'article 820 du **code civil** dispose:

A la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement. S'il y a lieu, la demande de sursis au partage peut porter sur des droits sociaux.

II- Le maintien dans l'indivision sur certains biens d'une importance particulière.

Les cas envisagés par la loi portent sur l'entreprise agricole commerciale, artisanale ou libérale, de même que le maintien judiciaire peut être ordonné au profit du conjoint et des enfants mineurs.

Article 821 du code civil

A défaut d'accord amiable, l'indivision de toute entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale, dont l'exploitation était assurée par le défunt ou par son conjoint, peut être maintenue dans les conditions fixées par le tribunal à la demande des personnes mentionnées à l'article 822.

S'il y a lieu, la demande de maintien de l'indivision peut porter sur des droits sociaux.

Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des moyens d'existence que la famille peut tirer des biens indivis.

Le maintien de l'indivision demeure possible lors même que l'entreprise comprend des éléments dont l'héritier ou le conjoint était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession.

Article 821-1 du code civil

L'indivision peut également être maintenue, à la demande des mêmes personnes et dans les conditions fixées par le tribunal, en ce qui concerne la propriété du local d'habitation ou à usage professionnel qui, à l'époque du décès, était effectivement utilisé pour cette habitation ou à cet usage par le défunt ou son conjoint. Il en est de même des objets mobiliers garnissant le local d'habitation ou servant à l'exercice de la profession.

Article 822 du code civil

Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé soit par le conjoint survivant, soit par tout héritier, soit par le représentant légal des mineurs.

A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'entreprise ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

S'il s'agit d'un local d'habitation, le conjoint doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.

Article 823 du code civil

Le maintien dans l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans.

Il peut être renouvelé, dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 822, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants et, dans le cas prévu au deuxième alinéa du même article, jusqu'au décès du conjoint survivant.

III-Le mécanisme de l’attribution éliminatoire.

Les héritiers peuvent dans quatre hypothèses se trouver privés du droit de demander le partage.

Le juge peut accorder un maintien dans l’indivision entre co-indivisaires qui le souhaiteraient, à condition d’accorder sa part au co-indivisaire qui souhaite en sortir.

Article 824 du code civil

Si des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, le tribunal peut, à la demande de l'un ou de plusieurs d'entre eux, en fonction des intérêts en présence et sans préjudice de l'application des articles 831 à 832-3, attribuer sa part à celui qui a demandé le partage.

S'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante, le complément est versé par ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande, sans préjudice de la possibilité pour les autres indivisaires d'y participer, s'ils en expriment la volonté. La part de chacun dans l'indivision est augmentée à proportion de son versement.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

IV La convention d’indivision pour durée déterminée ou indéterminée

article 1873 du code civil

Le principe d'un règlement amiable du partage est mis en avant par la Loi.

Il faut entendre un partage librement consenti contractuellement entre les héritiers, étant précisé qu'en cas de partage portant sur un ou des biens immobiliers, un notaire sera indispensable pour rédiger un acte de partage, qui supposera une publication concernant les attributions consenties.

Le partage judiciaire ne sera envisageable qu'en l'absence d'accord entre co indivissaires.

Le partage pourra intervenir en égalité en valeur des lots, ce qui fait que le juge du Tribunal de Grande Instance nommera un notaire, chargé de procèder à la liquidation de la succession et le cas échéant au partage des lots.

L’article **1377 NCPC** « *Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués «.*

Elle se concevra lorsqu’il faudra pour composer les lots, vendre des biens difficilement partageables en nature

exemples : il n’y a pas assez de biens pour les répartir entre chaque indivisaire ,

en cas de risque de dépréciation du bien morcellé,

en cas de préjudice susceptible d’être causé à l’un des indivisaires, et plus généralement à défaut d’entente trouvée avec le notaire désigné et de difficultés persistantes.

Une procédure spécifique de mise en vente s’enchaînera alors (l'adjudication).

Dans sa décision, le tribunal de grande instance du lieu d’ouverture de la succession qui a compétence exclusive, pourrait ordonner que l’adjudication se fasse à la barre du tribunal de grande instance du lieu de situation de l’immeuble…

En conclusion, rappelons qu'il est possible pour un héritier de demander, quelle que soit la nature du partage, l’attribution préférentielle d’un bien.

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés